

ЗАДАЧИ, ПРИНЦИПЫ И ФАКТОРЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Шутова Л. А., Московская государственная академия коммунального хозяйства и строительства (Российская Федерация)

В практике оценки жилых и нежилых помещений сложилась методология определения эффективности объектов, основанная на оценке собственно экономической эффективности затрат по схеме, которую можно трактовать как универсальную или абстрактную, поскольку она не предусматривает функциональных и социально-экономических особенностей объекта и может быть применена как для оценки приносящей доход недвижимости, так и недвижимости, не рассчитанной на доход.

При этом факторы социального характера, влияющие на оценку объекта в целом, рассматриваются в качестве вторичных, выступая как дополнительные условия (продиктованные маркетинговой стратегией) или ограничения (главным образом, правовые). В этом случае принятые критерии экономической эффективности инвестиций основываются на предпосылке, что основные фонды, созданные за счет инвестиций, воспроизводятся по окончании нормативного срока службы за счет накопления амортизации в первоначальном виде. Такое допущение, с одной стороны, значительно упрощает расчеты, позволяя определить критерии эффективности в стоимостной форме, но с другой – обосновывает лишь приблизительные ориентиры или вообще снижает их достоверность.

Исследования показали, что в мировой практике существуют методы оценки объектов недвижимости, предназначенные для обоснования реальности достижения поставленных целей и контроля за ходом выполнения работ в процессе достижения этих целей. Однако заимствованные из практики экономически развитых стран с устойчивой рыночной экономикой методы базируются на развитой системе информации и на приемах экономического анализа, что необходимо, но недостаточно, поскольку не всегда позволяет учитывать разницу в надежности поступления доходов, например, между жилыми и общественными объектами (рис. 1).

Изучение современной практики оценки конкретных разномасштабных объектов позволяют утверждать, что существующие механизмы оценки объектов недвижимости нацелены на конечный экономический результат. Однако они не учитывают при этом резервов эффективности в качестве дополнительных аргументов, возможных при использовании различных вариантов объектов.



Рис. 1. Оценочная деятельность в Российской Федерации

Исходя из этого, методика оценки объектов недвижимости должна:

- 1) учитывать социальную (социально-экономическую) эффективность объектов недвижимости с точки зрения сегодняшних потребностей и при этом либо заложенную в первоначальном проекте данного объекта, либо полученную в процессе его перепрофилирования;
- 2) наряду с достаточно проработанными методами по укрупненным экономическим ориентирам при оценке объекта в целом необходимо использовать механизм, учитывающий оценку на разных этапах жизненного цикла объекта недвижимости;
- 3) включать местные, временные и субъективные особенности объекта, т.е. материальные ресурсы, время разработки проекта с точки зрения нормативной базы, а также возможности перепрофилирования, модернизации, реконструкции;
- 4) обеспечивать возможность использования допустимости многовариантного использования объекта в одной системе показателей и критериев, а также производиться на основе разных критериев в зависимости от стадии жизненного цикла. Для объектов жилищно-гражданского назначения это имеет принципиальное значение, поскольку их конкурентоспособность на рынке недвижимости во многом зависит от максимального учета в проектах (объектах) особенностей (социальных, традиционных и т.п.) данного рынка;
- 5) обеспечивать использование взаимосвязи и преемственности исходных данных при оценке объектов недвижимости на разных стадиях реализации объекта недвижимости, что позволит оценивать изменения показателей на всем протяжении жизни объекта.

Практика хозяйствования свидетельствует о том, что многочисленные задачи оценки в основном можно свести к методологии уменьшения потерь ресурсов и упущенной выгоды, т.е. предложить на рынок недвижимости

объект, стоимость которого соответствует его функциональному предназначению.

Таким образом, задача сводится не только к формированию наиболее общей методики оценки проекта (объекта), но и к поэтапному анализу экономических показателей, вплоть до заключительного, фиксирующему масштабы затрат, а также отдачу этих затрат во времени. То есть, необходим поиск и выявление оптимальной для данного проекта (объекта) стоимости, максимальной прибыли при минимальных сроках.

В то же время решение этих задач не может вступать в противоречие с качеством объекта и тем более идти в ущерб его социальным характеристикам. Это важно особенно сегодня, когда от действовавших в течение десятилетий строительных норм пришлось отказаться, а новые разрабатываются на их основе.

Анализ принципов оценки проектов и объектов недвижимости предполагает, по крайней мере, четыре блока исследований, предложенных институтом системного анализа РАН (ИСА РАН), которые уточнены и адаптированы автором применительно к объектам жилищно-гражданского назначения: а) структурный аспект; б) содержательный аспект; в) методические принципы; г) операционные принципы (рис.1).

1. Структурный аспект. С точки зрения таких важных позиций, как формы собственности, способы ценообразования и др., различные хозяйственные системы имеют существенные различия. В то же время принципиальные подходы к оценке недвижимости имеют много общего (хотя они могут существенно различаться по способам реализации этих общих принципов).

В системе принципов оценки экономисты ИСА РАН обозначают три структурные группы:

- * *методологические принципы*, т.е. наиболее общие, относящиеся к концептуальной стороне дела, «философии» оценки эффективности объекта и мало зависящие от специфики рассматриваемого вида и типа зданий;

- * *методические принципы*, т. е. те, которые уже непосредственно связаны с данным объектом (проектом), его спецификой, экономической и финансовой привлекательностью;

- * *операционные принципы*, которые облегчают процесс оценки проекта (объекта) с информационно-вычислительной точки зрения.

Структура системы принципов оценки в общем виде предложена З. Арслановой и В. Лившицем. И скорректирована автором с учетом особенностей оценки объектов жилищно-гражданского назначения.

2. Содержательный аспект. *Методологические принципы.*

Результативность проекта (объекта) означает положительность эффекта его осуществления, т. е. превышение оценки совокупности получаемых результатов над оценкой совокупных затрат, требуемых при реализации проекта (объекта). Речь идет о выполнении необходимого условия – абсолютной эффективности проекта. При этом результаты и затраты должны определяться на основе сопоставления ситуации «с

проектом» и «без проекта», т.е. «обоснование» и «до проекта» - по аналогу или специально разработанному эталону.

Сопоставимость. Необходимо при оценке результатов и затрат обеспечить сопоставимость с проектом. При этом важно правильное отражение структуры и характеристик объекта в соответствии с принятым в качестве аналога или эталона объектом строительства. При этом следует не только стремиться опираться на правильные качественные (структурные, функциональные и др.) и количественные показатели объекта, как это принято в современной проектной практике, но и учитывать степень недостоверности и неопределенности, объективно присущие будущему, т.е. учитывать факторы рыночной среды.

Корректность. Используемые методы оценки, как правило, должны удовлетворять общим формальным требованиям, к числу которых, в первую очередь, относятся:

- повышение эффективности проекта (рекомендации по повышению эффективности объекта) при увеличении результатов и уменьшении затрат при прочих равных условиях;

- при сопоставлении двух сопоставимых проектов (или вариантов) количественное выражение величины преимуществ одного из них должно совпадать с выражением величины другого проекта. Речь идет не только об одинаковой системе показателей, но и об основных критериях эффективности, в противном случае оценка становится формальной и учитывается только одна группа показателей, например, затраты. При этом, однако, общие тенденции могут иметь исключения, связанные главным образом с технологической спецификой объекта.

Системность. Необходимо учитывать, что проект (объект) «вписывается» в сложную социально-экономическую систему, например платежеспособный спрос, и поэтому при его реализации могут иметь место не только внутренние, но и внешние эффекты.

Комплексность. При оценке эффективности проектов (объектов) необходимо учитывать распространение последствий их реализации – не только с экономической, но и социальной, внеэкономической сфере – и определить соответствующие виды и величины результатов и затрат. При этом все внеэкономические последствия результатов могут быть разделены на три группы:

- 1) те, которые могут быть оценены экономически в системе известных показателей (невостребованные услуги, неполный охват потенциальных посетителей общественных учреждений и др.);

- 2) те, которые принципиально допускают прямую экономическую оценку, но в настоящее время отсутствует информационная база и алгоритмы для ее определения, например для квалиметрической оценки объектов;

- 3) те, которые принципиально не допускают такой оценки, например, связанные с качеством услуг творческого характера, предлагаемых в объектах спортивного и театрально-зрелищного назначения.

В последних двух случаях учет внеэкономических последствий осуществляется на экспертном уровне.

Комплексный подход может быть распространен и на ряд других случаев, например на временной аспект. При этом следует осуществить оценку за весь жизненный цикл проекта.

Ограниченность ресурсов. Все виды воспроизводимых и невозпроизводимых ресурсов ограничены. Это общее условие при строительстве жилых и общественных зданий приобретает особое значение, поскольку, как свидетельствует хозяйственная практика, при ограниченности ресурсов в первую очередь отказываются от возведения именно общественных зданий. Это неизбежно приводит к социальным потерям, а в ряде случаев – и к экономическим (например, при строительстве коммерческих объектов, опосредованно влияющих на производительность труда: спортивных залов, плавательных бассейнов).

Неограниченность потребностей. Западные экономисты утверждают, что привлечь работника можно высокой зарплатой, а удержать на производстве – только развитой социальной инфраструктурой. Учитывая большой спрос на услуги, общая потребность в объектах общественного назначения неограниченна. При этом основным критерием следует считать не «обеспеченность» населения данным видом услуг, как это было принято до недавнего времени, а спрос, выявленный маркетинговым исследованием.

Методические принципы. В тех случаях, когда речь идет о коммерческих объектах, наиболее важным представляются следующие принципиальные положения:

1) *состав услуг, вместимость объекта, пропускная способность, комплексность услуг и т.п. специфика объекта.* Это определяет в конечном итоге модель функционирования объекта в содержании конкретных показателей эффективности;

2) *несовпадение интересов различных участников оценки,* разное отношение к приоритетности различных вариантов собственности, например, в комплексных объектах, включающих зрелищные и спортивные сооружения, части могут не совпадать с интересами торговой части или с сектором общественного питания;

3) *динамичность процессов.* При оценке объекта (особенно общественного назначения) надо учитывать, что и структура, и характеристики входящих в него объектов (учреждений) не остаются постоянными, а изменяются во времени (изменяется спрос, меняются технологии);

4) *неравноценность, несинхронность затрат и результатов.* В виду переменного темпа инфляции и других изменений норма дисконта также изменяется во времени и формула сложных процентов заменяется на ее мультипликативное обобщение. При этом для разных инвесторов (в силу разной оценки или риска проекта) величина нормы дисконта может быть различной. Однако можно утверждать, что положение приемлемо только для многофункциональных объектов общественного назначения, в которых ввод

и функционирование отдельных учреждений возможны в автономном режиме;

5) *ограниченная управляемость*. В том случае, если объект возводится (расширяется, пристраивается) на застроенной территории, прошлые затраты должны быть исключены из расчетов, поскольку ими управлять нельзя, за исключением тех случаев, когда в основной объект включены элементы реконструкции;

6) *неполнота информации*. Эта общая для всех видов оценочной деятельности особенность увеличивает риски и предопределяет неопределенность оценки;

7) *структура капитала*. При оценке объекта необходимо учитывать, что, как правило, используемый капитал не бывает однородным, особенно если речь идет об оценке не одного дома, а территории микрорайона или квартала с различными видами объектов (жилые дома, школы, детские сады, предприятия торговли, гаражи и т.п.). В этом случае обычно часть капитала собственная, а часть – заемная, при этом их соотношения могут быть различными. Эти виды капитала существенно отличаются по ряду характеристик, прежде всего, степенью риска (заемный – менее рискованный), и поэтому должны рассматриваться отдельно, но по единой методике.

Операционные принципы включают в себя:

- *моделирование* – формирование экономико-математической модели оценки с учетом вариантов потребления услуг (общественные здания) и продажи (приобретения) жилой площади (жилые дома);
- *компьютерная поддержка* – формирование базы данных программного комплекса для слежения за динамикой процесса главным образом коммерческих объектов, а также вторичного рынка жилья;
- *симплификация* – используя альтернативные методы оценки, можно выбрать наиболее доступные с информационно-вычислительной точки зрения и в то же время отвечающие условиям результативности данного вида объекта.

Таким образом, анализ принципов оценки проектов и объектов недвижимости, предполагающий исследование четырех блоков принципов, свидетельствует о том, что данные уровни включают в себя определенные группы факторов, которые оказывают непосредственное влияние на их стоимость.

Первый уровень - уровень влияния результатов взаимодействия четырех основных факторов: социальных, экономических, физических и политических. На этом уровне анализу и оценке подлежат факторы, носящие общий характер, не связанные с конкретным объектом недвижимости и не зависящие непосредственно от него, но опосредованно влияющие на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект.

Второй уровень - уровень влияния локальных факторов, в основном, в масштабе города или городского района. На этом уровне исследуются такие

факторы, как: месторасположение объекта, его физические характеристики, условия продаж, временные факторы, условия финансирования. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним.

Третий уровень - уровень влияния факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками. На этом уровне оцениваются следующие факторы: архитектурно-строительные, финансово-эксплуатационные.

Четвертый уровень - влияние факторов может происходить одновременно на различных уровнях, а учитываться последовательно, в зависимости от степени детализации оценки и вида оцениваемой стоимости.

Достаточно часто встречающейся ошибкой оценщиков недвижимости является неправильное определение вида оцениваемой стоимости. В большинстве случаев оценщики должны определить рыночную стоимость. Рыночная стоимость может определяться как наиболее вероятная цена в денежном выражении, за которую можно продать собственность на конкурентном рынке, при условии, что выполнены все требования справедливой продажи. То есть продавец и покупатель действуют по собственному желанию, полностью осведомлены о своих правах, и принимаемая цена не отягощена дополнительными требованиями и условиями.

Следует иметь в виду, что продажная цена может существенно отличаться от рыночной стоимости, особенно если отсутствуют какие-либо элементы последней.

Как свидетельствует проведенное исследование, на стоимость объектов недвижимости влияет значительная группа факторов, которая включает в себя внешние и внутренние факторы экономического характера, а также внеэкономические внутренние факторы.

Важным направлением формирования стоимости жилых и общественных зданий является управление недвижимостью, которое в зависимости от ситуации может означать:

- принятие решений и оформление документов в отношении имущественных прав на объекты собственности;
- управление конкретным видом объекта в процессе его эксплуатации для удовлетворения личных потребностей или коммерческого использования;
- любое единичное целенаправленное организующее воздействие на недвижимое имущество для достижения поставленных целей;
- процесс реализации функций управления для получения определенных социально-экономических результатов;
- систему законодательного и исполнительного регламентирования и контроля поведения всех участников отношений недвижимости, осуществляемую уполномоченными государством органами в целях стабилизации и эффективного развития экономики в изменяющихся условиях, которую называют регулированием.

Свобода выбора означает ситуацию, при которой стороны самостоятельно определяют: а) заключать договор или не вступать отношения; б) содержание договора; в) вид договора – предусмотренный или не предусмотренный нормативными актами, в том числе смешанный договор.

Равенство прав в любых договорах, кроме договора присоединения (ст. 428 ГК РФ) предполагает:

1. Автономию воли: воля и волеизъявление одной стороной не зависят от воли и волеизъявления другой.
2. Заинтересованность: каждая сторона сделки преследует свои собственные интересы.
3. Соответствие законам: а) большая часть норм диспозитивные; б) договор должен соответствовать императивным нормам (ст. 422 ГК РФ); в) главенство законов, а не подзаконных актов; г) приоритет поздних нормативных актов перед ранее изданными; договор, противоречащий закону, - недействителен.
4. Обязательность исполнения: а) договор имеет силу закона для его сторон; б) условия договора должны исполняться в срок.
5. Ответственность. При неисполнении договора виновная сторона должна: а) возместить другой стороне причиненные убытки; б) передать объект собственнику.
6. Презумпция вины должника. При нарушении договора должник имеет право доказывать свою невиновность.
7. Соответствие сущности договора. Условия договора, его предмет должны соответствовать виду сделки (мена, купля-продажа и т.д.).
8. Защита слабой стороны. Осуществляется с помощью антимонопольного законодательства.

Практически каждый договор содержит какие-либо специфические условия, связанные с субъективным характером объекта недвижимости или объективными особенностями его местонахождения. Все разнообразие условий, включаемых в различные договоры по сделкам с недвижимым имуществом, объединяются в три группы:

существенные: условия, которые необходимы и достаточны для заключения соответствующего договора в отношении недвижимости и выражают его природу. Только при условии всех существенных условий договор вступает в силу (ст. 432 ГК РФ). Существенным условием договора продажи жилых домов и квартир считается перечень лиц, сохраняющих право пользования этими помещениями независимо от смены собственника, и имеющиеся у них права (ст. 558 ГК РФ);

обычные (дополнительные) условия определяют отдельные, частные вопросы договорных отношений, вытекающие из специфики вида договора, объекта недвижимости, действующих законов и иных нормативных актов;

случайные (прочие) условия приобретают юридическую силу только при включении их в договор.

Необходимым условием успешной деятельности на рынке недвижимости является полное и своевременное исполнение договорных обязательств, т.е. совершение сторонами всего комплекса действий, предусмотренных соглашением. Основные принципы исполнения обязательств по договору, согласно ст. 307-328 ГК РФ: исполнение надлежащим образом; реальность; экономичность; сотрудничество и партнерство; срочность; ответственность; место исполнения.

Исполнение надлежащим образом: в точном соответствии с законом и договором; соблюдение условий о предмете; обеспечение качества исполнения; соблюдение срока, места и способа исполнения.

Реальность: исполнение в натуральном выражении в установленных в договоре единицах измерения без замены денежной компенсацией; уплата неустойки не освобождает от исполнения в натуре; может оказаться и ненадлежащим.

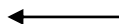
Экономичность: исполнение с минимальными затратами при выборе способа исполнения; ресурсосбережение.

Сотрудничество и партнерство: не нарушать прав и интересов других лиц; уважать моральные принципы общества; соблюдать формы деловой этики; взаимно содействовать выполнению обязательств.

Срочность: исполнение в установленный срок; досрочное исполнение соглашения сторон; просрочка является основанием для расторжения договора и возмещение убытков.

Ответственность: имеет имущественный характер; выражается с применением санкций; не принявший исполнение считается просрочившим.

Место исполнения: устанавливается в договоре или по закону; недвижимость передается в месте ее расположения; денежные обязательства – в месте нахождения кредитора, в банке (ячейка).



Договор о передаче недвижимости после смерти дарителя (ст. 572)